

# Kreisstadt Homberg (Efze)

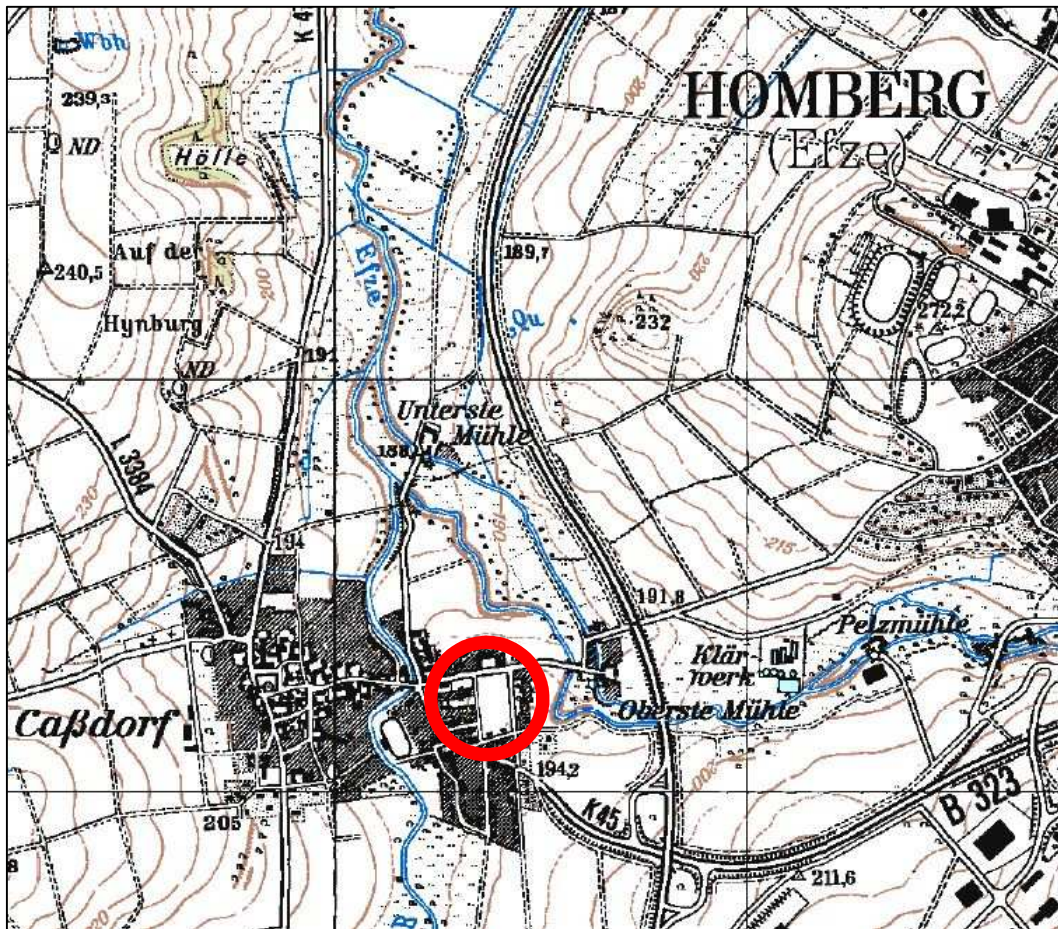
## Bebauungsplan Nr. 8 "Am Steinacker" Stadtteil Caßdorf



### Begründung

gemäß § 13 b BauGB

~~Entwurf~~



**akp\_** Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp\_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse\_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon\_ 0561.70048-68 telefax\_ -69 e-mail\_ post@akp-planung.de

gö/wu [21.0728.09.20](https://www.akp-planung.de)

## Inhalt

1	GRUNDLAGEN .....	3
1.1	Planungsziele .....	3
1.2	Geltungsbereich und aktuelle Nutzung .....	3
1.3	Vorgaben und Rahmenbedingungen .....	4
1.4	Möglichkeiten der Innenentwicklung, Planungsalternativen .....	6
1.5	Verfahren .....	6
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	7
2.1	Bauliche Nutzung .....	7
2.2	Freiflächen .....	8
2.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
2.4	Erschließung: Verkehr .....	9
2.5	Erschließung: Ver- und Entsorgung.....	9
2.6	Flächenbilanz.....	10
3	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE .....	11
3.1	Einleitung .....	11
3.1	Vorgaben aus der Fachplanung .....	11
3.2	Umweltauswirkungen .....	12
3.3	Zusammenfassung .....	15

# 1 Grundlagen

## 1.1 Planungsziele

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 8 „Am Steinacker“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der Eigenentwicklung des Stadtteils Caßdorf. Ermöglicht werden soll die Entstehung von insgesamt 6 Wohnbaugrundstücken. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Straße erschließt bereits auf der Westseite vorhandene Wohngebäude, Ver- und Versorgungsleitungen sind ebenfalls bereits vorhanden. Innerhalb der bestehenden Siedlungslage sind derzeit nicht in ausreichendem Maße geeignete Baugrundstücke verfügbar.

Durch Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur berücksichtigt die Planung die Belange eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher unbebauten und unbeeinträchtigten Bereichen

## 1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Caßdorf. Am westlichen Rand liegt die Straße „Am Steinacker“, die zur Erschließung des Plangebiets dient. Über die Straßen „Weidenweg“ (im Norden) und „Poststraße“ (im Süden) ist das Plangebiet an die überörtliche „Homberger Straße“ (K 45) angeschlossen. Auf drei Seiten ist die Fläche von bestehender Wohnnutzung umgeben. Auf der östlichen Seite grenzt eine Ackerfläche an, von der das Plangebiet abgetrennt wurde. Daran schließen sich Kleingartenparzellen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 114/2 der Flur 5, 139/1, 191/50 und 52/7 (jeweils teilweise) der Flur 7 der Gemarkung Caßdorf und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Straße „Weidenweg“ im Norden
- eine Ackerfläche im Osten
- die vorhandene Bebauung im Süden
- die Straße „Am Steinacker“ im Westen

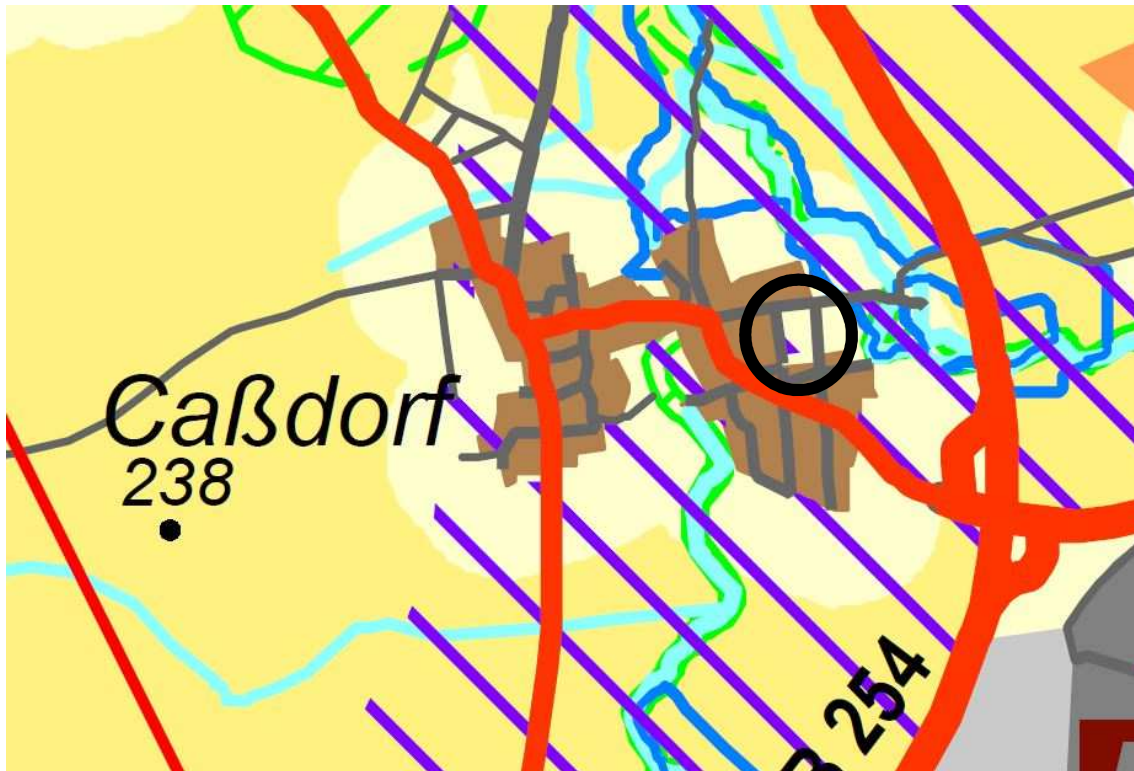
Das Flurstück 52/7 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (überwiegend Acker) genutzt. Östlich des Lerchenwegs findet sich ein Kleingartengebiet. Südlich schließt ein älteres Wohngebiet an den Geltungsbereich an. Im Westen stoßen teilweise die rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der „Homberger Straße/Weidenweg“ an die Straße „Am Steinacker“. Hier finden sich jedoch auch drei Wohngebäude, die als Nachverdichtung der Gärten über die Straße „Am Steinacker“ erschlossen sind. Nördlich befindet sich am „Weidenweg“ ein landwirtschaftlicher Hof, der augenscheinlich nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung im Haupterwerb genutzt wird.

Topografisch weist das Gelände nur geringe Unterschiede auf, die Straße „Am Steinacker“ hat ein geringes Gefälle von Süd nach Nord.

### 1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

#### **Regionalplan Nordhessen**

Im Regionalplan Nordhessen 2009<sup>1</sup> liegt der Geltungsbereich am Rande des Vorranggebietes Siedlung Bestand und ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Siedlungslage Caßdorf ist von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen umgeben, die den Gewässerverläufen von Efze und Ohebach folgen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage des Planbereichs

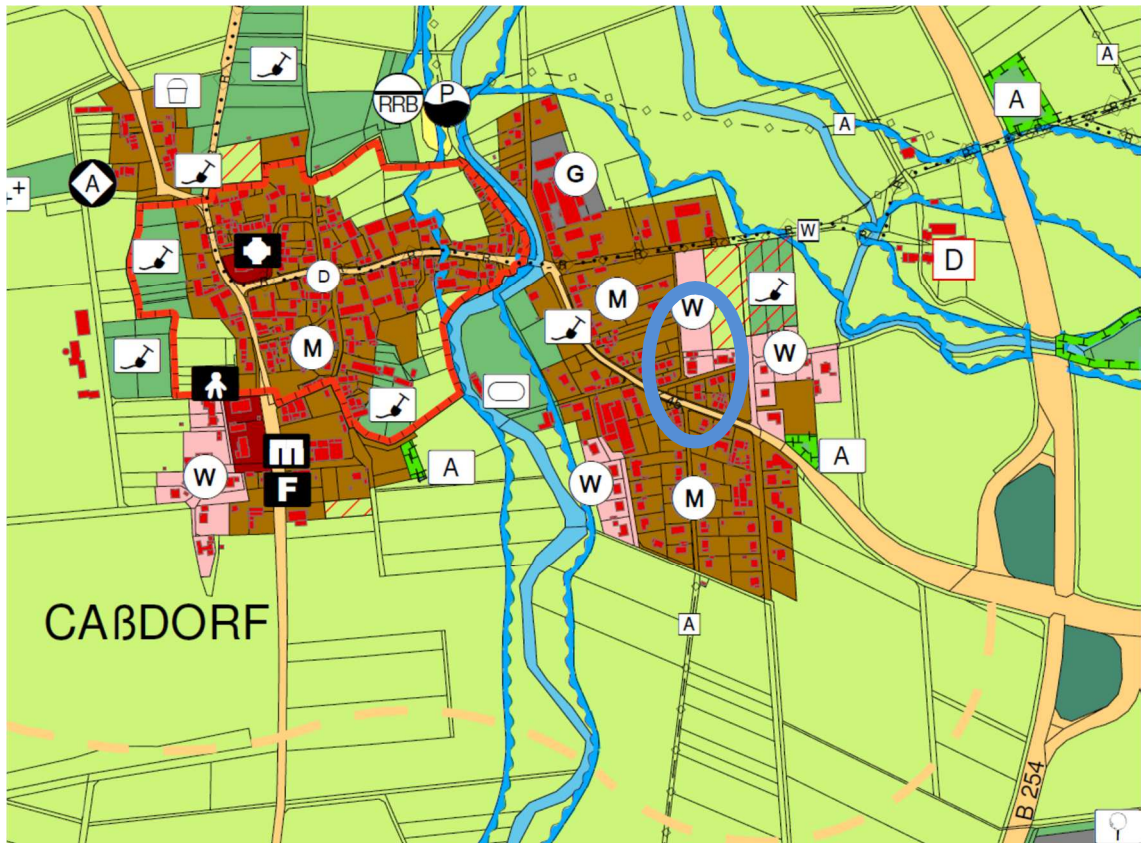
#### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) aus dem Jahr 2014 ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die östlich angrenzenden rot schraffierten Flächen sind ehemalige Siedlungszuwachsfächen, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgegeben wurden und gemäß ihrer bestehenden Nutzung als Fläche für Landwirtschaft und Kleingartenfläche dargestellt werden.

Laut Begründung zum Flächennutzungsplan hat Caßdorf in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 6 % zu verzeichnen, daher ist mit einer größeren Nachfrage von Bauflächen nicht zu rechnen. Vorhandene Baulücken bzw. Flächen an bereits vorhandenen und ausgebauten Erschließungsstraßen (wie im vorliegenden Fall) sollen vorrangig genutzt werden, bevor neue Bauflächen in Anspruch genommen werden.

Im Landschaftsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) aus dem Jahr 2001 wird die Planfläche bereits als Eingriffsfläche bzw. geplantes Baugebiet dargestellt. Maßnahmen werden auf der Planfläche nicht dargestellt.

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Efze) mit Lage des Planbereichs

### **Bestehende Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Straße „Am Steinacker“ und im Norden durch den „Weidenweg“ angeschlossen. Ver- und Versorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation) sind in der Straße „Am Steinacker“ vorhanden und können zur Erschließung des Baugebietes genutzt werden.

Nördlich des Plangebiets auf dem „Weidenweg“ verläuft der Hessische Radfernweg R5.

### **Bodenaushub, Bodenmaterial**

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Wenn bei einer Baumaßnahme überschüssiges Bodenmaterial in einer Menge von mehr als 600 m<sup>3</sup> anfällt, ist nach § 4 Abs. 3 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) in Verbindung mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erforderlich.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) zudem in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

#### 1.4 Möglichkeiten der Innenentwicklung, Planungsalternativen

Innerhalb der Ortslage Caßdorf sind zurzeit keine kommunalen Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen verfügbar. Auf dem privaten Markt wird zurzeit lediglich ein Grundstück angeboten. Auch sind innerhalb der Siedlungslage lediglich wenige Baulücken zu verzeichnen, die sich wiederum in privater Hand befinden und überwiegend als Hausgarten oder Kleingartengrundstücke genutzt und/oder für zukünftige Generationen vorgehalten werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind zudem andere Siedlungszuwachsflächen zugunsten von der vorliegenden Fläche zurückgenommen worden, da diese für eine Siedlungsentwicklung als weniger geeignet angesehen wurden.

#### 1.5 Verfahren

Da der vorliegende Bebauungsplan über eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> verfügt, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet die an ‚im Zusammenhang bebaute Ortsteile‘ anschließen, kann er gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Entsprechend wird die Bebauungsplanaufstellung gem. den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren erlaubt insbesondere den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht. Weiterhin ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Zudem ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, in der sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, bevor die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.



*Blick vom Weidenweg über die Planfläche (rechte Hälfte) nach Süden*

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Bauliche Nutzung

#### *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus dem Katalog des § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1+2) sind von den in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Wohngebäude, Läden zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, da sie aufgrund betrieblicher Arbeitsabläufe und einhergehendem Lärm sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen Konflikte mit der Wohnnutzung hervorrufen können. Die Aufteilung in zwei Teilbaugebiete (WA 1+2) ergibt sich lediglich aufgrund abweichender Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform; Art und Maß der Nutzung sind bei beiden Teilbaugebieten identisch.

Zudem sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ansonsten ausnahmsweise zulässig wären, aufgrund der von der Hauptstraße abseitigen Lage eines durch das Wohnen geprägten Siedlungsbereichs am unmittelbaren Siedlungsrand generell als unzulässig festgesetzt.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der max. Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe) gemäß den Angaben in der Planzeichnung definiert. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die zulässige Neubebauung in die bestehende Bebauung der Siedlungslage einfügt, während zugleich auch eine der geplanten Nutzung entsprechender angemessener Durchgrünungsgrad der Flächen erreicht werden kann. Zudem orientiert sich die festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen an der geplanten bzw. zulässigen Bauform und Bauweise. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

Für die Bestimmung der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe (Oberkante Fertigdecke) der zur Erschließung bestimmten Straße (Fahrbahnmitte) im Mittelpunkt der Gebäudeseite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist. Die somit zu erreichende städtebauliche Dichte nimmt Bezug auf die umgebenden baulichen Strukturen und bleibt jeweils unter den nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1+2) wird § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zudem auf 2 begrenzt. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung kann hierdurch der Bezug zu den angrenzenden, überwiegend vom Wohnen geprägten Gebieten sichergestellt werden.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 22 BauNVO wird unter Bezugnahme auf die umgebende Bebauung ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt; die sich daraus ergebenden Baufenster sind grundsätzlich bis auf einen Abstand von 3,0 m an die geplanten Erschließungsstraßen herangerückt, um den notwendigen Erschließungsaufwand zu minimieren und eine straßenbezogene Bebauung zu gewährleisten. Die Tiefe der Baufenster bestimmt sich durch den zulässigen Nutzungskatalog. Mit dieser Anordnung der Baufenster entlang der Straßenführung werden zudem für die Wohnnutzung optimierte Bedingungen für eine homogene Garten- und Freizeitnutzung im hinteren Grundstücksbereich geschaffen. Aus den gleichen Gründen wird zudem ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, das Garagen und Stellplätze innerhalb eines 15,00 m tiefen Bereichs, ab der zur Erschließung des Grundstücks bestimmten Straße zu errichten sind.

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Steuerung der Gestaltung der Baukörper wurden in den Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO aufgenommen; hierbei werden Bestimmungen zur Dachform, der Gestaltung von Dachflächen sowie zu Einfriedungen, die sowohl den Bezug auf eine ortstypische Bauweise als auch eine möglichst zurückhaltende Gestaltung des Siedlungsrandbereichs am Übergang zum freien Landschaftsraum gewährleisten sollen.

Aufgrund der Nähe zu einem Kulturdenkmal am Weidenweg (Villa um 1900) und der Hofanlage aus dem frühen bis mittleren 20. Jhd. wird auf Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Teilbaugebiet WA 1 die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 25-45 Grad sowie einer Ziegeleindeckung für das Hauptdach festgesetzt. Die Dacheindeckung kann mit Ton- oder Betonziegeln erfolgen. Da sich westlich der Straße „Am Steinacker“ bereits zwei (Wohn-) Gebäude mit einer sehr geringen Dachneigung befinden wird für das Teilbaugebiet WA 2 eine Dachneigung von 0-45 Grad festgesetzt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Grundstückseinfriedungen die Vorgaben des Hessischen Nachbarschaftsrechts einzuhalten sind, welches u. a. gem. § 16 Nachbarrechtsgesetz (NachbG) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einen Mindestabstand von 0,5 m vorschreibt.

## **2.2 Freiflächen**

### **Grundstücksfreiflächen**

Hinsichtlich der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird zunächst durch eine Festsetzung auf Grundlage des § 91 Abs. 1 Nr. 5 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d und 25a BauGB ein hohes Maß an Grünfläche und Versickerungsfähigkeit sichergestellt: So ist die übrige nicht überbaute Grundstücksfreiflächen vegetationsfähig herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z. B. Rasen, Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen), um so die auch in kleinklimatischer Hinsicht wertvolle Durchgrünung des Siedlungsgebiets sicherzustellen. Aus den genannten Gründen und zur Gestaltung und Wahrung des Ortsbildes ist zudem eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten als unzulässig festgesetzt. Stellplatz-



und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Darüber hinaus sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je abgeschlossener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **Pflanzflächen**

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zur offenen Landschaft hin ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem durch Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen (mindestens 1 Baum/100 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/10 m<sup>2</sup>) ein lockerer Gehölzstreifen zu entwickeln ist, der eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung und damit auch die Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum gewährleisten soll. Der Pflanzstreifen weist eine Breite von rund 5 m auf. Hinsichtlich der zu verwendenden Baum- und Straucharten ist in den textlichen Festsetzungen eine Liste empfohlener Arten enthalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei den Pflanzungen die Bestimmungen bezüglich der Mindestabstände nach hessischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG) einzuhalten sind.

## **2.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung von Abflussspitzen sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs soll anfallendes Dachflächen-Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Je 10 m<sup>2</sup> Dachfläche sollte eine Regenrückhaltung von 0,4 m<sup>3</sup> vorgesehen werden. Auf die Möglichkeit zur Entnahme von Brauchwasser wird ausdrücklich hingewiesen.

## **2.4 Erschließung: Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Steinacker“ an das Straßennetz angeschlossen. Der jetzige Ausbaubreite von ca. 3 m ist jedoch nicht ausreichend. Um eine für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge angemessene Ausbaubreite zu ermöglichen wird die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 5,50 m festgesetzt. Die verbreiterte Straße sollte als Mischverkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 5,00 m ausgebildet werden.

## **2.5 Erschließung: Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Am Steinacker“ (Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation) vorhanden. Ein Anschluss an dieses Ver- und Entsorgungsnetz kann hierüber erfolgen.

### Brandschutztechnische Hinweise

Nachfolgende Hinweise zum Brandschutz sind zu beachten:

- Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" wird besonders hingewiesen.

- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,15 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt  
- in Wohngebieten mind. 800 l/min,
- Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z. B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden. Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen.
- Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als ~~200~~300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr leicht zugänglich sowie ganzjährig nutzbar sein.
- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.
- Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen.
- Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden.

## 2.6 Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Allgemeines Wohngebiet, <u>(WA 1+2)</u> , Baufläche	ca. 4.053 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	ca. 1.216 m <sup>2</sup>
incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,45	ca. 1.824 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 614 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 879 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>4.932 m<sup>2</sup></b>

## 3 Umweltschützende Belange

### 3.1 Einleitung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Caßdorf. Am westlichen Rand liegt die Straße „Am Steinacker“, die zur Erschließung dient. Über die Straßen „Weidenweg“ (im Norden) und „Poststraße“ (im Süden) ist das Plangebiet an die überörtliche „Homberger Straße“ (K 45) angeschlossen. Auf drei Seiten ist die Fläche von bestehender Wohnnutzung umgeben. Auf der östlichen Seite grenzt eine Ackerfläche an, von der das Plangebiet abgetrennt wurde. Daran schließen sich Kleingartenparzellen an.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets vor, welches durch die bestehende -bereits einseitig angebaute- Straße „Am Steinacker“ erschlossen wird. Zudem soll mit der Bebauungsplanaufstellung dem Ziel entsprochen werden, einem weiteren Flächenverbrauch in bisher unbeeinträchtigten Bereichen entgegenzuwirken, indem hier eine Fläche unmittelbar anschließend an Siedlungskontext mit vorhandener Infrastruktur entwickelt wird. Durch die Gebietsausweisung soll der Eigenentwicklung des Stadtteils Caßdorf Rechnung getragen werden, da keine geeigneten Baugrundstücke auf dem Markt angeboten werden. Ausgeschlossen bleiben allerdings aufgrund der Lage und Erschließung des Gebiets sowie dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen, die betriebsbedingte Konflikte durch Lärm oder erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorrufen können wie z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen etc.

Unter Bezugnahme auf die angrenzende Bebauung sowie der Ortsrandlage ist eine offene Bauweise bei einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m und einer Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich damit auf rund 1.800 m<sup>2</sup> (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen 50% Überschreitung). Hinzu kommen rund 300 m<sup>2</sup> für die Verbreiterung der vorhandenen Fahrbahn.

Darüber hinaus wird durch die Anlage eines Pflanzstreifens die Einbindung in den freien Landschaftsraum verbessert und der Eingriff in das Landschaftsbild entsprechend minimiert.

Da der vorliegende Bebauungsplan über eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> verfügt sowie die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die an ‚im Zusammenhang bebauter Ortsteile‘ anschließt, kann er gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Entsprechend wird die Bebauungsplanaufstellung gem. den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren erlaubt insbesondere den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht. Weiterhin ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

### 3.1 Vorgaben aus der Fachplanung

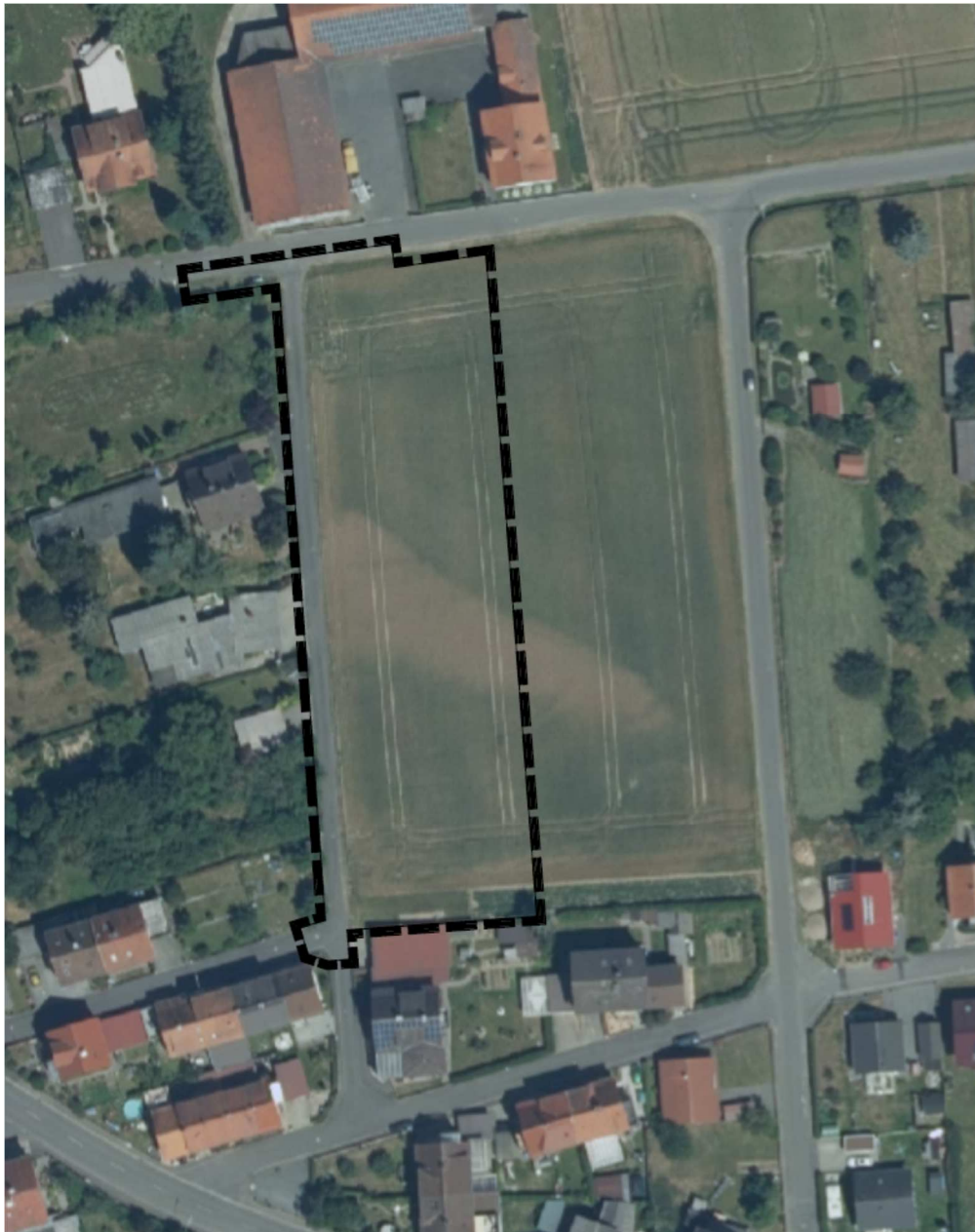
#### ***Landschaftsplan***

Im Landschaftsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) aus dem Jahr 2001 wird die Planfläche bereits als Eingriffsfläche bzw. geplantes Baugebiet mit einer darunterliegenden Ackernutzung dargestellt. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht dargestellt. Somit stehen der Siedlungsentwicklung keine Aussagen des Landschaftsplans entgegen.

### 3.2 Umweltauswirkungen

#### ***Bestand und Eingriffsumfang***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Homberg-Caßdorf. Die Straße „Am Steinacker“ ist derzeit mit einer Breite von ca. 3 m asphaltiert und von der westlichen Seite mit mehreren Wohngebäuden angebaut, die von rückwärtigen Hausgärten ergänzt werden. Das Plangebiet umfasst die westliche Hälfte des Flurstücks 52/7, welches bislang als intensive Ackerfläche genutzt wurde. Am südlichen Rand findet sich ein ca. 5 m breiter Scherrasenstreifen. Die Planfläche verfügt über keine Gehölzbestände. Der Eingriff betrifft insofern im Wesentlichen die derzeit intensiv genutzte artenarme Ackerfläche.



*Geltungsbereich auf Luftbild (Stadt Homberg (Efze))*

### Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter

Generell betreffen die Auswirkungen einer Bebauung auf den Naturhaushalt und die Landschaft zunächst die natürliche Bodenfunktion. Durch eine Bebauung und Erschließung wird der Boden versiegelt und der landwirtschaftlichen Produktion von Nahrungsmitteln entzogen. Bei den betroffenen Böden handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen mit den entsprechenden Einträgen von Stickstoff und Pflanzenschutzmitteln. Die Bodenversiegelung führt hierbei zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Planungsbereich eine Neuüberbauung von rund 2.100 m<sup>2</sup> Boden zulässig (Bauflächen + Straßenflächen neu + private Erschließungsflächen), wobei festgesetzt ist, dass Stellplatz- und Zufahrtsflächen wasserdurchlässig herzustellen sind, was den Anteil an vollständig versiegelten Bereichen deutlich reduziert und die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhält. Zudem sind weite Teile der Verkehrsflächen ebenfalls bereits vorhanden, so dass hier lediglich von einer geringfügigen ergänzenden Neubebauung ausgegangen werden kann.

Das Plangebiet liegt im geologischen Strukturraum der Niederhessischen Senke. Als Bodenhauptgruppe weist der Bodenvierer des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) in der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ aus. Die Bodeneinheit wird als Auengleye mit Vega-Gleyen und Pseudogley-Gleyen und Naßgleyen definiert. Das Ertragspotenzial des Bodens wird als hoch angegeben. Die Ertragsmesszahl der Bodenschätzung liegt zwischen 55 – 60 (Acker-/Grünlandzahl). Die Feldkapazität liegt bei mittel. Das Nitratrückhaltevermögen ist laut Bodenvierer mit mittel angegeben. Hinsichtlich der Standorttypisierung ist „keine Typisierung“ für die Biotopentwicklung dargestellt. Ein hinsichtlich der Standortlichkeit extremer Boden (z. B. extrem nass oder trocken) und eine hiermit verbundene hohes standörtliches Biotopentwicklungspotenzial liegt folglich nicht vor.

#### Bodenhauptgruppen (BFD50)

GEN_ID	41
Hauptgruppe	2 Böden aus fluviatilen Sedimenten
Gruppe	2.1 Böden aus Auensedimenten
Untergruppe	2.1.4 Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten
Bodeneinheit	Auengleye mit Vega-Gleyen und Pseudogley-Gleyen und Naßgleyen
Substrat	aus 8 bis >10 dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton über Flusssand (Holozän) oder Terrassensand (Pleistozän)
Morphologie	breite Auen größerer Bäche

Die Fläche ist in der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung in die Kategorie mittlere Bedeutung eingestuft.

#### Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L)

Gemarkungsnummer	1882	
Wert	3433	
Stufe	3 - mittel	
Teilmethode	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel

Eng verknüpft mit den Auswirkungen auf den Boden sind die Folgen für den Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung sinkt die Versickerung im Plangebiet und zugleich steigt dementsprechend die Abflussmenge. Die Grundwasserneubildung nimmt ab, und es muss mit stärkeren Hochwasserspitzen gerechnet werden. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan verbindlich fest, dass Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden sind.

Hinsichtlich des Schutzguts Flora beschränkt sich der Eingriff überwiegend auf die ackerbaulich genutzte Fläche. Hier wird der Eingriff nicht als erheblich gewertet, da es sich derzeit um eine artenarm ausgebildete intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche handelt. Der Eingriff führt allerdings grundsätzlich dazu, dass die Möglichkeit einer standortgerechten Entwicklung der Flora nachhaltig verhindert wird.

Auch auf das Kleinklima wirkt sich eine weitere Überbauung negativ aus, da eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung auch eine weitere lokale Erwärmung der Luft mit sich bringt. In diesem Kontext wirken sich der festgesetzte Pflanzstreifen am östlichen Rand sowie die Festsetzung zur verbindlichen Herstellung der verbleibenden privaten Grundstücksflächen als vegetationsfähige Fläche, positiv aus.

Durch die geringfügige Größe des Baugebietes mit derzeit angedachten sechs Einfamilienhausgrundstücken (rund 0,4 ha), der festgesetzten offenen Bauweise sowie der Lage angrenzend an bereits bebaute Siedlungsbereiche und der offenen Bauweise, sind nachteilige erhebliche klimatische Auswirkungen auf die Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen im Regionalplan nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Funktion ist nicht anzunehmen.

Durch die Lage im Anschluss eines bereits erschlossenen und bereits bebauten Gebietskontexts und der Festsetzung eines Pflanzstreifens zur offenen Landschaft können Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf Kulturgüter als gering eingeschätzt werden. Auch hinsichtlich des Schutzguts Mensch ist die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als positiv zu beurteilen.

### *Artenschutz*

Neben den Auswirkungen auf die Flora sind mit der Überbauung der Fläche auch Auswirkungen auf die Fauna verbunden. Im weiteren Planungsumfeld (Hausgärten, Kleingärten, Ortsrand) ist vom Vorkommen der für einen Siedlungsrand typischen Arten der Fauna auszugehen. Hinsichtlich des Artenschutzes ist hier insbesondere auf die naturschutzrechtlich ‚besonders geschützten‘ Vogelarten abzustellen. Hierbei ist vornehmlich mit den ortsrantypischen Vogelarten, wie Amsel, Fink, Meise, Sperling, Rotkehlchen, Girlitz, Heckenbraunelle etc. zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um störungsempfindliche an den Menschen angepasste Vogelarten, für die bei einer entsprechenden Anlage des zukünftigen Siedlungsrandes (rückwärtige Gärten, Pflanzflächen) entsprechende Lebensräume neu entstehen werden.

Hinsichtlich der Offenlandarten, wie der Feldlerche, bieten insbesondere Ackerflächen – wie hier vorliegend - wiederum potentielle Brutplätze. Die Ackerfläche weist hierbei von Nord nach Süd eine max. Länge von rund 120 m, bei einer max. Breite von rund 75 m auf. Unmittelbar an die Ackerfläche angrenzend liegt der Gehölzbestand der Kleingärten. Zudem schließt auf drei Seiten die bebaute Siedlungslage an. Ein Vorkommen brütenden Offenlandarten, wie der Feldlerche,

ist für die unmittelbare Planungsfläche nicht anzunehmen, da aufgrund der sehr schmalen Ausprägung und den unmittelbar anschließenden Gehölzen sowie der benachbarten Bebauung bereits eine erhebliche Störung zu verzeichnen ist und die Feldlerche als Art des freien Landschaftsraums Abstand (lt. Literatur 100 m- 150 m) zu Gebäuden und Gehölzstrukturen hält.

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht von einer erheblichen Störung geschützter Arten und einer Auslösung der Verbotsbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population nach Anhang IV der FFH- Richtlinie oder geschützter Vogelarten ist derzeit nicht anzunehmen.

### **Eingriffsminimierung**

Neben der Wahl des Standorts im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungslage auf drei Seiten und der Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsinfrastruktur, sind als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung die festgesetzten Pflanzverpflichtungen als Gehölzstreifen am östlichen Rand (1 Baum/100m<sup>2</sup> und 1 Strauch/10m<sup>2</sup>) sowie pro privater Grundstücksfläche (1 Baum/250 m<sup>2</sup>) zu nennen. Diese Maßnahmen können bezüglich des Kleinklimas zu einer deutlichen Minimierung des Eingriffs durch die Verminderung der Oberflächenaufheizung beitragen und so insgesamt zu einem besseren Stadtklima beitragen. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Luftqualität.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind verbindlich festgesetzt:

- verpflichtende Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Teilen der Flächenbefestigung (Stellplätze) zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodes
- Festsetzung zur verpflichtenden Neupflanzung auf der privaten Grundstücksfläche zur gebietsinternen Strukturierung und weiteren Durchgrünung sowie zur Ortsbildgestaltung
- Herstellung der verbleibenden Grundstücksfreifläche als gärtnerisch zu gestaltende vegetationsfähige Fläche
- Ausschluss von Schottergärten und Kiesbetten zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Kleinklima, Boden und Wasser sowie zur Gestaltung des Ortsbildes
- Festsetzung von Dachbegrünung (min. 60 %) für Flachdächer
- Anlagen zur Rückhaltung von Dachflächen-Niederschlagswasser (0,4 m<sup>3</sup> je 10 m<sup>2</sup> Dachfläche)

Mit den genannten Minimierungsmaßnahmen sind insbesondere positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Kleinklima verbunden.

### **3.3 Zusammenfassung**

Insgesamt sind hinsichtlich der beschriebenen Umweltauswirkungen insbesondere die Auswirkungen auf Boden und Wasser sowie Flora aufgrund der nachhaltigen Verhinderung einer standortgerechten Entwicklung, als erheblich einzuschätzen.

Hierbei ist allerdings in die Betrachtung einzubeziehen, dass die Entwicklungsfläche innerhalb des bestehenden Siedlungskomplexes mit auf drei Seiten umgebender Bebauung und einem entsprechenden Störungspotential gelegen ist, so dass dieser Bereich einer weiteren Flächeninanspruchnahme neuer unvorbelasteter Bereiche vorzuziehen ist. Die Flächenentwicklung an

*Entwurf*

dieser Stelle entspricht insofern dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Zudem findet sich aufgrund der ortskernnahen Lage eine gute infrastrukturelle Ausstattung des Plangebiets. Aus diesen Gründen wird der geplante Eingriff als verhältnismäßig eingeschätzt.

Zur Eingriffsminimierung werden zudem weitere Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Versickerungsfähigkeit der Böden getroffen, die insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima positive Auswirkungen innehaben.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der geschilderten Umstände nicht erwarten. Zusammenfassend erscheint die Planung somit sowohl hinsichtlich des gewählten Standorts als auch der konkreten Planungsinhalte auch in Hinblick auf potentielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

akp\_ 21.0728.09.20  
gö/wu